

Markt Dinkelscherben

Landkreis Augsburg
Regierungsbezirk Schwaben



Bebauungsplan Nr. 15 "Söldnerfeld West" mit Grünordnungsplan

Teil C - Begründung

Verfasser:

Günther Thielemann
Ing.-Büro für Bauwesen



Dammstraße 1 • 86424 Dinkelscherben
Tel: 08292/ 96054-8 • E-Mail: itf_GbR@t-online.de

redakt. geändert 22.07.2025
Fassung vom 24.06.2025

Grünordnung:

Dipl. Ing. (FH) Landespflege, Hans Marz
Holzara 17
86424 Dinkelscherben
Tel: (08236) 380

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Veranlassung**
- 2.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 3.0 Umweltprüfung**
- 4.0 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan (RP)**
- 5.0 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), Stand 2019**
- 6.0 Gemeindestruktur, Einwohner-/Bevölkerungsentwicklung**
- 7.0 Bedarfsermittlung Wohnbauflächen**
- 8.0 Prüfung vorhandener Flächenpotentiale, Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
- 9.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
- 10.0 Derzeitige Nutzung**
- 11.0 Verfügbarkeit der Flächen**
- 12.0 Baugrund, Versickerungsfähigkeit**
- 13.0 Altlasten-/Altlastenverdachtsflächen**
- 14.0 Denkmalschutz, Bau- und Bodendenkmale, Naturdenkmale**
- 15.0 Städtebauliche Zielsetzungen**
- 16.0 Geplante bauliche Nutzung, Höhenentwicklung**
- 17.0 Bauweise, Bauliche Gestaltung**
- 18.0 Erschließung, Versorgung, Entsorgung**
- 19.0 Klimaschutz**
- 20.0 Grünordnung, Ausgleich**
- 21.0 Immissionsschutz**
- 22.0 Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 23.0 Planungsstatistik, Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)**

Anlagen:

- 1. Umweltbericht vom 24.06.2025, Dipl. Ing (FH) Landespflege, Hans Marz
- 2. Baugrundgutachterliche Untersuchung, Geotechnische Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Schuler & Dr. Ing. Gödecke, Projekt-Nr. B 2635.2210 vom 11.01.2023
- 3. schalltechn. Untersuchung Ing.büro Kottermair GmbH, Auftr. Nr. 9037.1/2025-RK vom 04.04.2025
- 4. Schnitt I – I und II - II, Geländeschnitte mit beispielhafter Darstellung möglicher Baukörperstellungen und Höhenentwicklung der Gebäude im Gelände, Dat. 24.06.2025

1.0 Veranlassung

Derzeit stehen dem Grundstücksmarkt im Markt Dinkelscherben sowohl im Hauptort Dinkelscherben als auch in den Ortsteilen keine öffentlichen Bauflächen zur Verfügung. Von privater Seite besteht keine Verkaufsbereitschaft für bebaubare Flächen.

Die verfügbaren Plätze in den zuletzt entwickelten Baugebieten "Baumgärtle Ost" und "Erweiterung Baumgärtle Ost" im Hauptort Dinkelscherben und „Breitenrainacker“ im Ortsteil Breitenbronn sind vergeben. Leerstände oder nutzbare Baulücken im unbeplanten Innenbereich sind ebenfalls nicht verfügbar. Es bestehen seitens der Gemeinde auch keine Möglichkeiten zur Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Anträge auf Nachverdichtung werden soweit möglich unterstützt, indem die Bereitschaft zur Erteilung von Befreiungen und Erweiterung der Erschließungsmöglichkeit gegeben ist.

Durch Wahrnehmung seines Vorkaufsrechtes versucht der Markt Dinkelscherben in den vergangenen Jahren systematisch in das Eigentum von nutzbaren, auf dem privaten Grundstücksmarkt gehandelter Bauflächen, zu kommen. Diese Baugrundstücke werden dann umgehend mit Bauverpflichtung veräußert.

Mit dem direkten Bahnanschluss des Hauptortes Dinkelscherben nach Augsburg und München, dem umgebenden naturräumlich noch relativ intakten Landschaftsraum und der Verfügbarkeit aller notwendigen Infrastruktur und Freizeiteinrichtungen innerhalb der Gemeinde, stellt Dinkelscherben sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Neuzugänge eine äußerst attraktive Wohnbasis dar und besteht bei dem generell knappen und zumeist sehr teuren Wohnraumangebot in den Städten eine hohe Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbaugrundstücken im Umland.

Die vorliegend überplante Fläche steht schon seit über 15 Jahren zur Entwicklung als Baugebiet auf der Agenda der Gemeinde, kam aber auf Grund der immissionsschutzfachlichen Situation (Nähe DB-Hauptstrecke Stuttgart - Ulm – Augsburg – München, angrenzende Staatsstraße St 27) und der relativ aufwendigen Erschließung und Entwässerung bisher nicht zur Umsetzung.

Im September 2019 wurde dem Bauausschuss der Gemeinde ein Investorenmodell zur Entwicklung des Baugebietes vorgestellt und von diesem sehr positiv aufgenommen. Nach Prüfung einer Reihe erschließungstechnischer Fragen sowie Fragen zu Entwässerung, Immissionsschutz, Umweltbelange, Baugrund, baurechtlichem Verfahren u. dgl. kam es im Jahre 2023 zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor, zur Beauftragung eines qualifizierten Planungsbüros für die Durchführung der Planung. Im Januar 2024 erfolgten dann aus den Erkenntnissen der aktualisierten schalltechnischen Untersuchungen sowie den Ergebnissen aus dem vorauslaufenden Scoping die notwendigen Entscheidungen zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes. Auf Grundlage des am 30.01.2024 vorgelegten Bebauungsplanvorentwurfes, fasste der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss dann den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die vorliegende Baulandausweisung dient vorrangig der Deckung des Eigenbedarfes für ortsansässige Bauwerber aus der Marktgemeinde und eines moderaten Zuzuges an Neubürgern. Die vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte entsprechen mit Größen vorrangig zwischen 600 m² bis rd. 750 m² einer typischen ländlich durchmischten Nutzung. Zur Maximierung des herstellbaren Wohnraumangebotes, angepasst auf die bestehende Hanglage, wurden in weiten Teilen neben Einzelhäusern auch Doppel- und Reihenhäuser zugelassen und hierfür einzelne auch größere Grundstückszuschnitte vorgeschlagen.

The map shows the town of Dinkelscherben with the Zilsam river flowing through it. A red rectangle in the lower-left quadrant, near the intersection of the Zilsam river and a road, is labeled 'BP Söldnerfeld West' with a red arrow pointing to it. The map includes a north arrow in the top right corner and various street names and landmarks.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens liegen für das Plangebiet bereits eine Reihe von Grundstücksanfragen potentieller Bauinteressenten vor.

Mit der Ausweisung des vorliegenden Baugebietes Söldnerfeld kann der bestehenden Nachfrage entsprochen werden und wird durch den Verbleib junger Familien im Ort die vorhandene Struktur gestärkt.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung **"BP Nr. 15, Söldnerfeld West"**.

20250722 R Begrdg BP Var. 6 Söldnerf. West.docx

2.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Wesentlichen als Wohnbaufläche bzw. am Westrand als Dorf-/Mischgebiet ausgewiesen. Der südliche Rand soll der Ortsrandeingrünung dienen.

Aufgabe des FNP ist es einerseits die übergeordnete Planung der Raumordnung und Regionalplanung umzusetzen und andererseits die nachfolgenden Planungen über das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu steuern.

Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgte in der Sitzung des Bau-, Umwelt- u. Energieausschusses der Gemeinde am 12.11.2019. Der Bebauungsplan sollte im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Auf Grund der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Juli 2023), widerspricht das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB dem europäischen Recht. Daraufhin beschloss der Bauausschuß am 09.07.2024 den Bebauungsplan nicht im Verfahren nach § 13b BauGB sondern im Regelverfahren durchzuführen. Der geänderte Aufstellungsbeschluss wurde zusammen mit der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, Fassung 30.01.2024, wurde in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses der Gemeinde am 30.01.2024 gebilligt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit beschlossen.

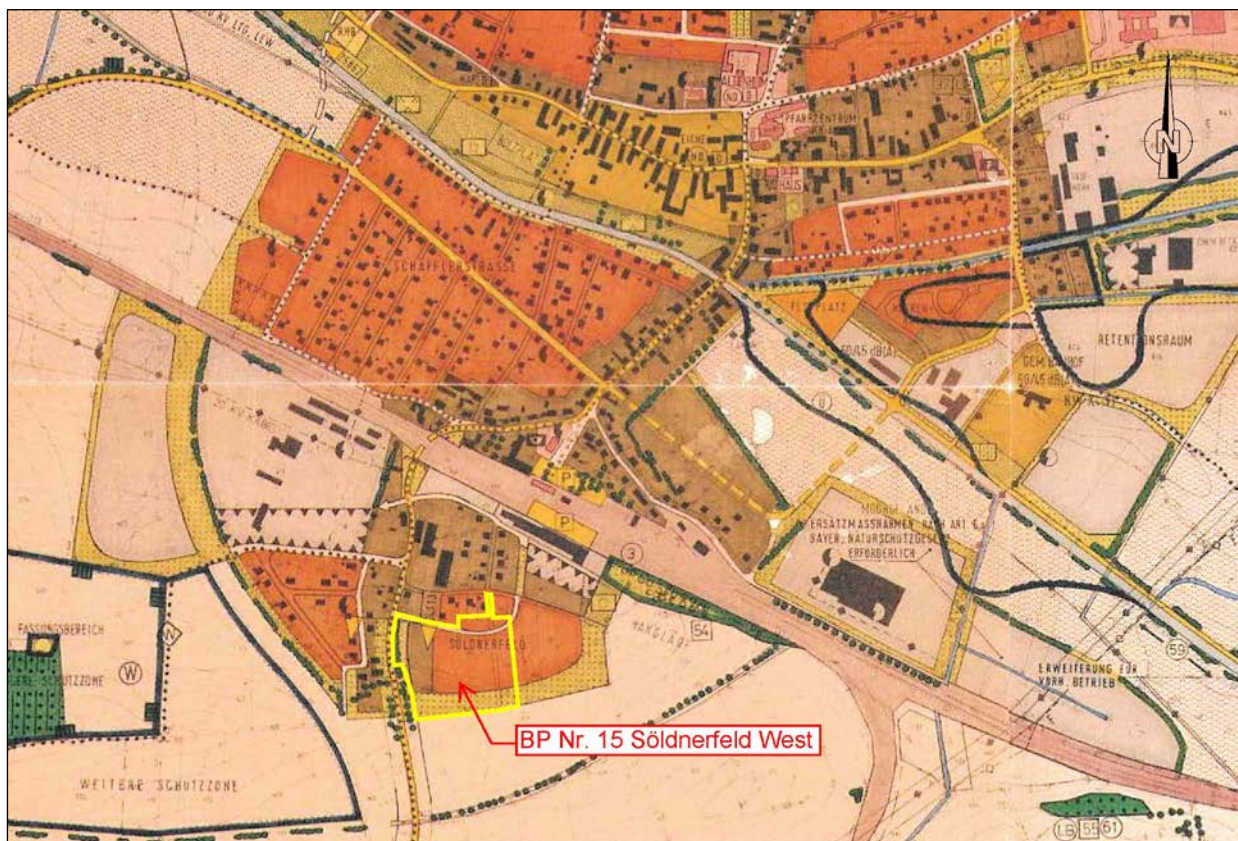


Bild 2: FNP-Auszug Markt Dinkelscherben, mit Kennzeichnung BP Nr. 15 - Söldnerfeld West

3.0 Umweltprüfung

Wesentliche umweltfachliche Belange werden nach Prüfung der einschlägigen Kartierungen durch die Planung nicht berührt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zum UVPG wird durch den Bebauungsplan nicht begründet oder festgesetzt.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. In der Fläche sind keine kartierten Biotop- oder Flächen mit Biotopcharakter vorhanden. Der Standort besitzt keine Vegetationsbestände oder Vorkommen von Tierarten, welche die in Art. 13d BayNatSchG beschriebenen Eigenschaften oder Artenzusammensetzung aufweisen.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil geschützter Landschaftsbereiche. Das ABSP-Schwerpunktgebiet "Zusamaue mit Reischenau (772N.2)" durchschneidet den Geltungsbereich des BP. Nach Beurteilung im Umweltbericht werden die Ziele und fachlichen Inhalte des ABSP-Programms wegen der randlichen Lage und der topographischen Situierung oberhalb der Tallage durch den BP nicht beeinträchtigt.

Für das Vorhaben wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher der Begründung als selbständige Anlage beigelegt ist.

4.0 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan (RP)

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013 ff.)

Der Markt Dinkelscherben gehört landesplanerisch zur Planungsregion 9 (Augsburg). Zusammen mit Zusmarshausen ist Dinkelscherben in der Raumstrukturkarte des LEP als gemeinsames Mittelzentrum (Doppelzentrum) eingestuft und dient als zentraler Ort der überörtlichen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen für sich und andere Gemeinden.

Die geplante Baugebietsausweisung steht als organische Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches am südlichen Ortsrand von Dinkelscherben im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Regionalplanung. Sie stärkt die Funktion des Hauptortes Dinkelscherben als zentraler Ort innerhalb des mit rd. 20 Ortsteilen und Weilern sehr flächenhaften Siedlungsgefüges der Gemeinde. Nach der Raumstrukturkarte, Anhang 2 des LEP, gehört Dinkelscherben als Einzelgemeinde zum allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf in der Raumentwicklung.

Die Bauflächenausweisung ist bedarfsorientiert (s. nachst. Ziff. 7) und dient in Verbindung mit der vorliegenden hohen Nachfrage vorrangig der Deckung des Eigenbedarfes der Gemeinde und durch moderaten Zuzug junger Familien zur Verbesserung der Altersstruktur. Es liegen dringende Anfragen nach Baugrundstücken vor, in denen die Bauherren möglichst bald mit dem Bau beginnen wollen. Der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung wurde geprüft. Es stehen keine verfügbaren Potentiale der Innenentwicklung wie Nutzung leerstehender, ungenutzter oder untergenutzter Gebäude, Baulücken, Brachen oder unbebauter Flächen mit Baurecht sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zur Verfügung (LEP 3.2). Im privaten Bereich vorhandene Potentiale wurden in den vergangenen Jahren bereits mit Hochdruck entwickelt (s. nachst. Ziff. 6.0, 52 Wohneinheiten).

Die Baulandneuausweisung schließt unmittelbar an bestehende Wohn-/Mischgebietsflächen an und stellt in unmittelbarer Bahnhofsnähe (Hauptstrecke Stuttgart – Ulm – Augsburg – München) eine zentrumsnahe Abrundung der vorhandenen Bebauung im Süden des Hauptortes Dinkelscherben dar (Anbindegebot). Eine weitergehende Zersiedelung der Landschaft, z. B. durch Verlagerung der Siedlungsentwicklung in die Ortsteile, wird vermieden (LEP 3.3).

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,35 bis 0,40 und den damit verbundenen Möglichkeiten der verdichteten Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern entspricht der Bebauungsplan der Nachhaltigkeit und dem Grundsatz der flächensparenden Siedlungsentwicklung (LEP 3.1). Das Erschließungskonzept wurde nach flächen- und energiesparenden Kriterien entwickelt unter gleichzeitiger Beachtung und Wahrung des vorhandenen charakteristischen noch relativ ländlichen Ortsbildes und der durch seine Hang- und Kuppenlage weithin sichtbaren Ortsbildwirkung des Baugebietes.

4.2 Regionalplan (RP)

Dinkelscherben liegt nach Einstufung im RP im ländlichen Teilraum des großen Verdichtungsraumes Augsburg (RP Karte 1, Raumstruktur). Abweichend von der Darstellung im LEP ist Dinkelscherben im RP zusammen mit Zusmarshausen als Doppelunterzentrum ausgewiesen. Dinkelscherben liegt rd. 10 km südlich der entlang der BAB A 8 verlaufenden überregionalen Ost-West-Entwicklungsachse und direkt mit eigenem Haltepunkt an der Bahnhauptstrecke Stuttgart-Ulm-Augsburg-München.

Nach den allgemeinen Zielen des Regionalplanes (A I, 1) kommt der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraumes in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen.

Für eine Siedlungsentwicklung besonders geeignet sind u. a. "..... der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg und die zentralen Orte an den Linien des öffentlichen Personennahverkehrs" (RP B V 1.2 (Z)).

".... die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird" (B V 1.1 (G)).

Die vorliegende Planung entspricht den regionalplanerischen Zielsetzungen mit z. B. kurzen Wegen zum Bahnhof und dem benachbarten nordwestlichen Gewerbegebiet sowie auch ins Ortszentrum von Dinkelscherben.



Bild 3: Übersicht Gesamtgemeindegebiet Markt Dinkelscherben (Quelle: Bayernatlas)

5.0 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), Stand 2019

Der Markt Dinkelscherben ist Teilnehmer im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm. In dessen Rahmen wurde mit Datum 26.02.2019 ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (**ISEK**) erstellt, mit dem Ziel die Ortsmitte zu stärken und die Ortsteile entsprechen dem Bedarf fortzuentwickeln.

Das Untersuchungsgebiet umfasste den Ortskern Dinkelscherbens sowie bedeutende daran angrenzende Erholungsräume. Der vorliegende Bebauungsplan schließt südlich an den Untersuchungsraum an.

Neben dem Erhalt der Ortsmitte spielten grundsätzliche Themen wie u. a. die Wohnraumversorgung, Entwicklung der Wirtschaft und Beschäftigung usw. eine wichtige Rolle. Auf Grundlage der Daten aus 2016 wurde in der Bevölkerungsprognose des ISEK davon ausgegangen, dass die Bevölkerung bis zum Jahre 2034 geringfügig abnehmen wird. Die aktuellen Prognosen des statischen Landesamtes Bayern aus 2021/2022 bestätigen diesen Trend jedoch nicht sondern lassen im Gegenteil eine Bevölkerungszunahme erwarten (s. nachst. Begründung Ziff. 6).

Im ISEK hervorgehoben wird u. a. auch die im Gesamtraum verkehrsgünstige Lage von Dinkelscherben mit kurzer Anbindung zur BAB A8 und insbesondere der sehr guten regionalen und überregionalen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, durch die Lage an der Bahnlinie München – Augsburg – Ulm, mit eigenem Haltepunkt. Der Fugger-Express nach Augsburg bindet Dinkelscherben im Stundentakt an die Orte entlang der Bahnstrecke an. Dazu gehören auch kleinere Ortschaften in der näheren Umgebung wie Diedorf, Burgau oder Neusäß.

Im Ergebnis empfiehlt das ISEK für den Hauptort den Mietwohnungsbau zu fördern um ein Bevölkerungswachstum zu erzielen und der zunehmenden Überalterung (Demographischer Wandel) entgegenzuwirken. Weiterhin wurden die vorhandenen Potentiale zur Innenentwicklung im ISEK überprüft. Das Ergebnis dieser Auswertung ist in die Potentialflächenprüfung zum vorliegenden Bebauungsplan mit eingeflossen.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Zielen des ISEK und schafft im Hauptort in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof dringend erforderlichen Wohnraum. Durch die im nördlichen Bereich des BP vorgesehene verdichtete Bebauung werden Potentiale für die Errichtung von Mietwohnungen geschaffen und mit den weiteren Möglichkeiten der Einzel- und Doppelhausbebauung mit unterschiedlichsten Grundstücksgrößen wird ein Angebot für die Ansiedlung junger Familien bereit gestellt.

6.0 Gemeindestruktur, Einwohner-/Bevölkerungsentwicklung

Der Markt Dinkelscherben setzt sich mit dem Hauptort Dinkelscherben aus rd. 20 Ortsteilen und Weilern zusammen. Der Schwerpunkt der Ortsentwicklung liegt im Hauptort Dinkelscherben.

Längerfristig in die Zukunft betrachtet ist nach den Prognosen des statistischen Landesamtes zur Bevölkerungsentwicklung in Bayern, Veränderung 2039 gegenüber 2019, im Landkreis Augsburg insgesamt mit einer Bevölkerungszunahme von 7,5 % oder mehr zu rechnen. Der Landkreis Augsburg gehört in der Prognose mit zu den am stärksten wachsenden Landkreisen.

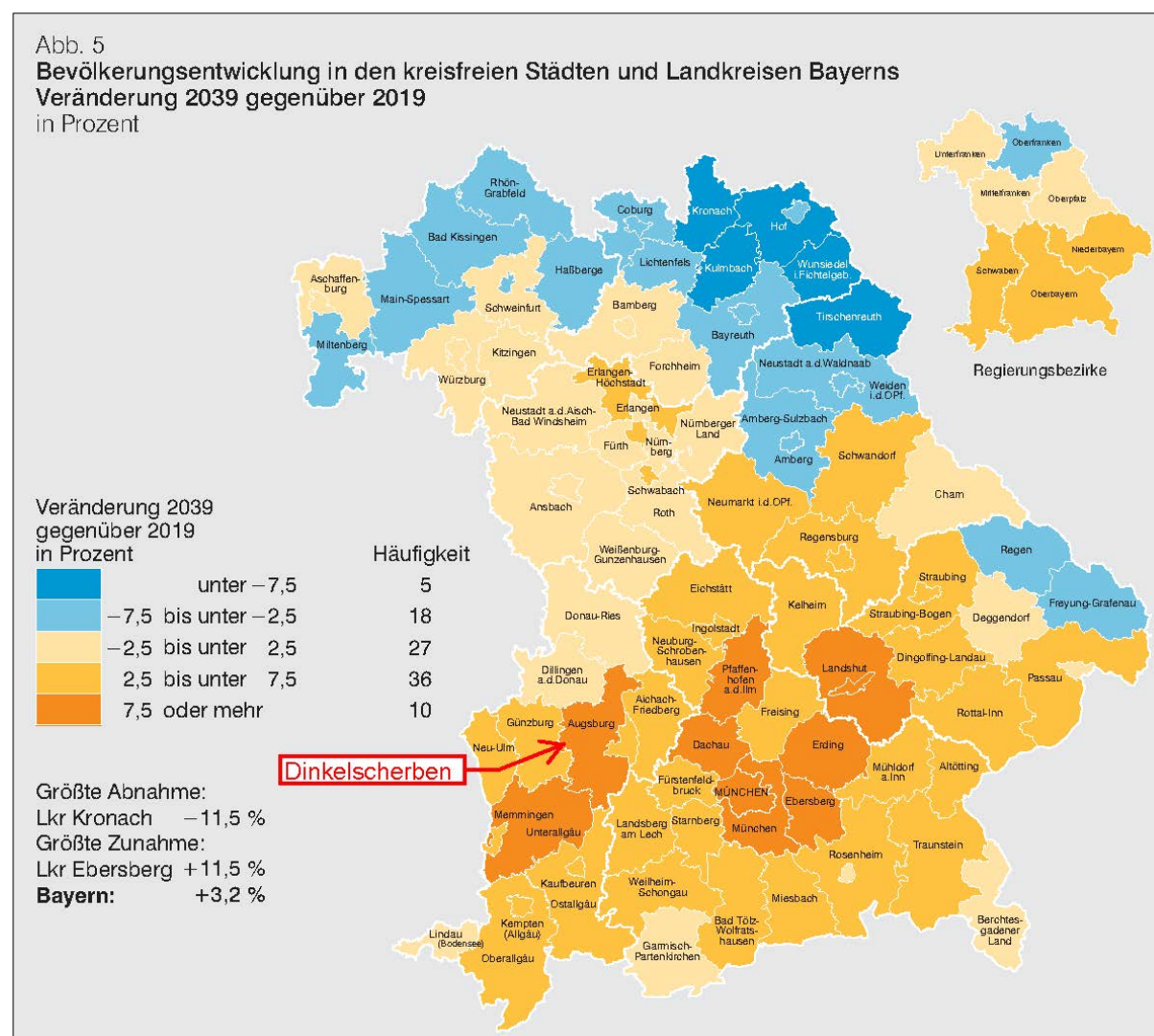


Bild 4: Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen Bayerns, Prognose 2019 auf 2039 (Quelle: statistisches Landesamt Bayern 2021)

Nach den Daten Statistik kommunal 2023 war die Bevölkerungsentwicklung in Dinkelscherben in der Vergangenheit stets leicht zunehmend.

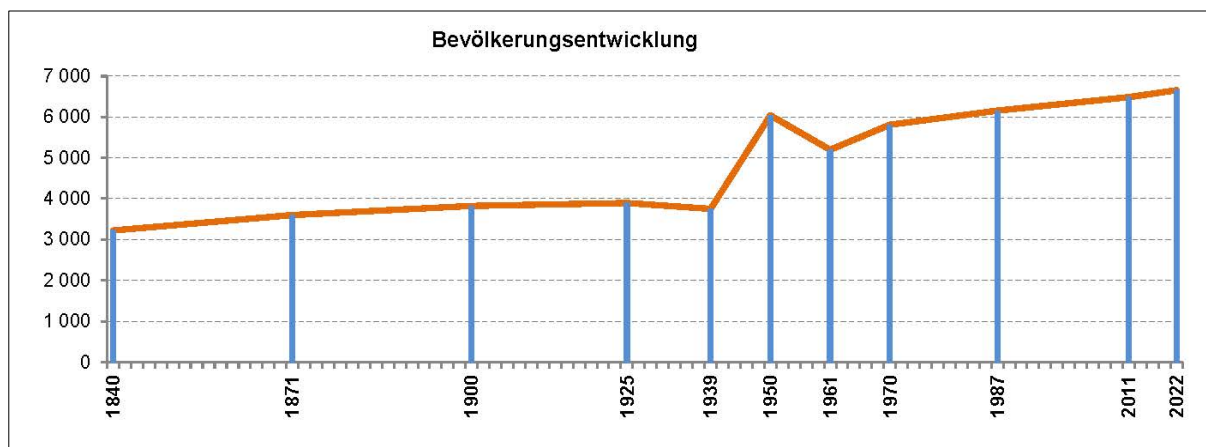


Bild 5: Bevölkerungsentwicklung in Dinkelscherben bis zum Jahr 2022 (Quelle: Statistik kommunal 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik)

Dinkelscherben mit seiner Lage im weiteren Einzugsbereich der Stadt Augsburg und dem Haltepunkt an der Bahnhauptstrecke München - Augsburg – Ulm, stellt hierbei einen attraktiven Wohnstandort dar und mit dem relativ kurzen Weg zur BAB A8 (ca. 8,5 km) im Norden auch einen für die gewerbliche Entwicklung interessanten Standort.

Bevölkerungsentwicklung – Prognose bis zum Jahr 2039

Im Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Stand 2021) wurde die zukünftige Bevölkerungsentwicklung im Markt Dinkelscherben ermittelt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Bevölkerung im Markt Dinkelscherben bis zum Jahr 2039 um rund 400 Einwohner zunehmen wird.

Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2019	6 412
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2029	6 700
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2039	6 800

Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent

Insgesamt	5,9
unter 18-Jährige	1,3
18- bis unter 40-Jährige	-2,6
40- bis unter 65-Jährige	-8,6
65-Jährige oder Ältere	43,8

Bild 6: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für Dinkelscherben, bis 2039 (Quelle: statistisches Landesamt 2021, Demographiespiegel f. Bayern bis 2039)

7.0 Bedarfsermittlung Wohnbauflächen

Kleinräumige Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung im ländlichen Raum sind sehr schwer zu erstellen und können nur als Modellrechnung verstanden werden, da die tatsächliche Entwicklung u. a. sehr stark von lokalen, zum Teil von der Gemeinde nicht beeinflussbaren Faktoren abhängt, wie z. B. örtliche Arbeitsmarktsituation, Betriebsansiedlungen, Infrastruktur oder in den letzten Jahren auch Flüchtlings-/Asylbewerberströme.

Nachstehende Bedarfsermittlung stützt sich auf die Berechnungsdaten des bayerischen Landesamtes für Statistik, zur Bevölkerungsentwicklung, Statistik kommunal Stand 2023 und der Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen für den Landkreis Augsburg für den Zeitraum 2019 – 2039. Hierin **nicht** enthalten sind Bevölkerungszunahmen aus der Zuweisung von Asylbewerbern.

Grundsätzlich wurden der Bedarfsermittlung folgende Komponenten zugrundegelegt:

- Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Demographiespiegel Bayern, für den Markt Dinkelscherben, Prognosezeitraum 2019 – 2039.
- Auflockerungsbedarf = Belegungsdichte pro Wohnung im Vergleich zum Landesdurchschnitt
- Erneuerungsbedarf
- Geschätzte Nachverdichtung im Innenbereich ca. 5%

Bevölkerungsentwicklung

Gemäß Demographiespiegel Bayern, Veränderungskarte 2019 – 2039, wird für den Landkreis Augsburg ein Bevölkerungswachstum von 7,5 % und mehr prognostiziert.

Der Bevölkerungsstand 2019 lt. Demographiespiegel beträgt	6.412 E
der vorausberechnete Stand 2039 beträgt	6.800 E

Auflockerungsbedarf

Die Belegungsdichte pro Wohnung in Dinkelscherbern beträgt, Stand 31.12.2022, mit 6.657 E verteilt auf 2.978 Wohnungen

$$6.657 \text{ E} : 2.978 \text{ Whg} = 2,23 \text{ E/Whg.}$$

Die durchschnittliche Belegungsdichte 2022 lag in Bayern bei **2,0 E/Whg** und im Verdichtungsraum Augsburg (9) analog dem allgemeinen ländlichen Raum bei **2,1 E/Whg**.

Die Belegungsdichte in Dinkelscherben liegt damit um rd. 11,5 % über der durchschnittlichen Belegungsdichte des Verdichtungsraumes Augsburg bzw. des allgemeinen ländlichen Raumes. Für den künftigen Wohnflächenbedarf wird deshalb von einer Auflockerung auf eine Belegungsdichte **von 2,1 E/Whg** entsprechend dem Verdichtungsraum Augsburg bzw. allgemeinen ländlichen Raum ausgegangen.

Erneuerungsbedarf

Ein wesentlicher Erneuerungsbedarf in der heutigen Wohnungsstruktur, der sich auf die Nachfrage nach zusätzlicher Wohnbaufläche niederschlägt, wird nicht gesehen. Notwendige Wohnraumerneuerung wird sich im wesentlichen auf den Um- oder Ausbau bzw. den Ersatz ehemaliger landwirtschaftlicher Anwesen beschränken, die innerhalb des eigenen Grundstückes i. d. R. genügend Platz für vorgesehene Erneuerungen aufweisen.

Ein eigener Flächenansatz wird hierfür deshalb **nicht** getroffen.

Nachverdichtung im Innenbereich

Vorrangiges Entwicklungsziel bei der Schaffung von Wohnbauflächen ist eine verstärkte Innenentwicklung durch Nachverdichtung im Bereich der bestehenden Altbebauung, z. B. in nicht mehr genutzten ehemaligen Hofstellen, Nutzung derzeit noch unbebauter Grundstücke usw.

Nach der letzten Nachfrage sind alle Innenpotentialflächen in Privatbesitz und stehen dem Wohnungsmarkt aktuell nicht zur Verfügung. Unter Berücksichtigung von mittelfristig bis langfristig eventuell doch verfügbar werdender Altbestände, wurden als **pauschaler Ansatz für die Nachverdichtung 5 %** des Gesamtwohnungsbedarfes angesetzt.

Bedarfsprognose

Die Wohnflächenbedarfsprognose ermittelt sich im wesentlichen aus dem erwarteten Einwohnerwachstum und dem Auflockerungsbedarf auf Grund zunehmend geringerer Belegungsdichte pro Wohnung. Als Ausgangsgrößen für die Berechnung dienen o. a. Daten Statistik kommunal 2023.

<u>Wohnungsbedarf aus Einwohnerwachstum:</u>			
♦ Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2019 – 2039			
- Prognostizierter Bevölkerungsstand 2039		6.800 E	
- <u>Bevölkerungsstand 2019</u>		<u>6.412 E</u>	
Zur Bedarfsermittlung angesetzte Einw.zunahme		388 E	
♦ Künftige Belegungsdichte pro Wohnung		2,1 E/ Whg.	
Wohnungsbedarf aus Einwohnerwachstum			
388 E : 2,1 E/ Wohng. = 184,76 Wohng.		rd.	185 Wohng.
<u>Wohnungsbedarf aus Auflockerung (Einwohnerstand 2019):</u>			
♦ <u>Neu:</u>	6.412 E : 2,1 E/ Wohng. = rd.	3.054 Wohng.	
♦ <u>Bisher:</u>	6.412 E : 2,23 E/ Wohng. = rd.	2.876 Wohng.	
Wohnungsbedarf aus Auflockerung			178 Wohng.
Wohnungsbedarf gesamt (Wachstum + Auflockerg.)			363 Wohng.
Davon gedeckt aus Nachverdichtung im Innenbereich		rd. 5 %	18 Wohng.
Durch Neuausweisung von Bauland zu deckender Bedarf			345 Wohng.

Nach den Daten Statistik kommunal 2023 setzt sich der Wohnungsbestand in Dinkelscherben, Stand 2022, wie folgt zusammen:

- Wohngebäude mit 1 Wohnung 75,9 %
- Wohngebäude mit 2 Wohnungen 18,2 %
- Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen 5,9 %

Dies entspricht einer für den ländlichen Raum bereits höheren Wohnungsdichte pro Gebäude.

Die Gesamtanzahl an Wohngebäuden Stand 2022 beträgt 2.143 Wohngebäude, mit insgesamt 2.978 Whg. Daraus lässt sich eine Wohnungsdichte von rd. 1,39 Wohnungen pro Wohngebäude (= Bauplatz) ableiten, bzw. bei einem durch Neuausweisung von Bauland zu deckenden Bedarf von 345 Wohnungen ergibt sich ein Baulandbedarf von

$$345 \text{ Whg} : 1,39 \text{ Whg./ Bauplatz} = 248 \text{ Bauplätzen}$$

Der Anteil öffentlicher Infrastrukturflächen (Straßen, öffentliches Grün, Spielplätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen usw.) liegt in ländlichen Wohngebieten mit überwiegender Einfamilienhausbebauung bei durchschnittlich rd. **18 % bis 25 %** der **Nettobaufläche** (= überbaubare Grundstücksfläche). Die durchschnittlich nachgefragte Grundstücksgröße (Nettobaufläche) liegt i. M. bei rd. 600 m² bis 800 m². Ausgehend von einem reduzierten Durchschnittswert von 600 m² Nettobaufläche und einem Anteil an öffentlicher Infrastrukturfläche von 20 % errechnet sich daraus ein **Wohnbauflächenbedarf** (= Bruttobauland) für das gesamte Gemeindegebiet von:

$$248 \text{ Bauplätzen} \times 600 \text{ m}^2 / \text{Bauplatz} \times 1,20 = 178.560 \text{ m}^2 = \text{rd. 18 ha}$$

8.0 Prüfung vorhandener Flächenpotentiale, Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Im Flächennutzungsplan von Dinkelscherben sind im Hauptort, außer der vorliegend anteilig überplanten Fläche, nahezu keine Entwicklungsreserven für Wohnbauflächen mehr enthalten. Lediglich unmittelbar östlich an das Plangebiet anschließend ist noch eine Restfläche von ca. 1,4 ha - 1,5 ha vorhanden.

Nachstehend als Auszug aus dem ISEK dargestellten Potentiale der Innenentwicklung sind in Privatbesitz und nicht verfügbar bzw. wurden zum Teil in den letzten Jahren auf Privatinitiative bereits umgesetzt, insbesondere im Bereich der Bahnhofstraße.

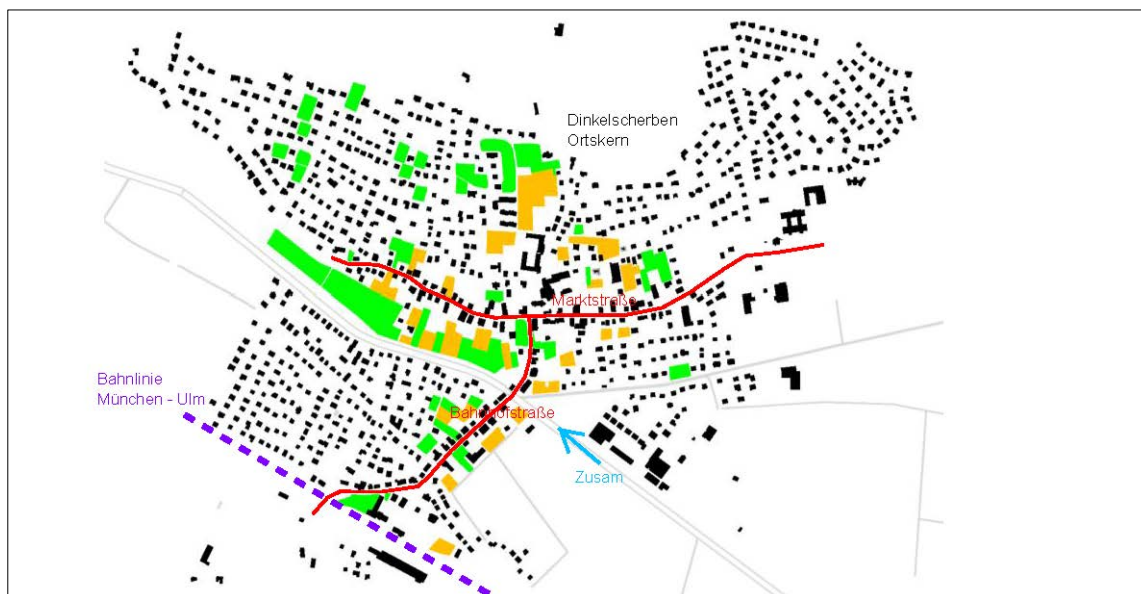


Bild 7: Potenzialflächen der Innenentwicklung im Hauptort, grün bislang unbebaute Flächen, gelb geringfügig bebaute Flächen (Quelle: Auszug ISEK Markt Dinkelscherben, Stand 02/2019)

Im Jahre 2012 erfolgte durch den Markt Dinkelscherben für das **gesamte Gemeindegebiet** eine umfassende Erhebung von Potentialflächen mit Eigentümeransprache. Die Erhebungen und die Eigentümeransprache haben zu keinem Verkauf von Baugrundstücken geführt.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Söldnerfeld erfolgte auf Grundlage des Flächennutzungsplanes und den Ergebnissen des ISEK für das gesamte Gemeindegebiet eine erneute qualitative Erhebung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung und Überprüfung deren Verfügbarkeit. Die Aktualisierung der Daten aus 2012 für die Gesamtgemeinde ergab folgendes Ergebnis:

- Baulücken 2012: 206 Grundstücke, teils auch Teilgrundstücke, da bereits bebaut. Davon zwischenzeitlich bebaut bzw. Bauantrag genehmigt: 46 Grundstücke

Weiterhin wurden seit dem Jahr 2012 folgende Bebauungspläne erlassen:

- Wohnbaugebiet Erweiterung Baumgärtle Ost (Rechtskraft 2015): 24 Bauplätze, davon 22 bebaut.
- Wohnbaugebiet Grünenbaindt (Rechtskraft 2017): 9 Bauplätze, davon 8 bebaut.
- Wohnbaugebiet Breitenbronn (Rechtskraft 2019): 20 Bauplätze, davon 10 bebaut.
- Wohnbaugebiet Im Grund, Ettelried (Rechtskraft 01/2025): 22 Bauplätze, derzeit erfolgt die Erschließungsplanung für das Baugebiet.

Nach dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Gemeinde sollen die Bauflächen in den Ortsteilen vorrangig der Eigenentwicklung der Ortsteile auf Grund der Nachfrage ortsteilansässiger Bürger (z. B. Kinder ansässiger Familien, Auflockerung usw.) dienen. Die allgemeine Ortsentwicklung soll sich vor allem auf den Kernort konzentrieren.

Nach den aktuellen Feststellungen befinden sich alle potentiellen Flächen der Innenentwicklung in Privatbesitz und sind nicht verfügbar. Seitens des Marktes Dinkelscherben besteht keine Zugriffsmöglichkeit.

Bereits im Jahre 2019 fasste der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Mit Unterstützung durch die Gemeinde u. a. durch Befreiung bei bestehenden, alten, nicht mehr zeitgemäßen Bauvorgaben, konnten dadurch über private Investoren in den vergangenen Jahren mehrere Objekte der Nachverdichtung im Ortskern von Dinkelscherben, vorrangig im Bereich der Bahnhofstraße, initiiert werden, die weitgehendst fertig gestellt sind bzw. in Kürze fertiggestellt werden. Insgesamt entstanden auf diese Weise in mehrere Objekte aufgeteilt aktuell rd. 52 Wohneinheiten in attraktiver zentraler Lage.

Durch Projekte der Nachverdichtung entstanden im Kernort in den letzten 5-6 Jahren insgesamt rd. 100 neue Wohnungen.

Unabhängig davon besteht jedoch nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, die die Gemeinde auf Grund fehlender Grundstücksangebote nicht befriedigen kann. Zur Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale verfolgt die Gemeinde folgende Strategien:

- Vorkaufsrechte ausschöpfen
- Ankauf potentieller Bauflächen soweit Angebote an den Markt ergehen
- Festlegen von Bauverpflichtungen
- Soweit städtebaulich vertretbar Befreiung von Festsetzungen insbesondere bei alten Bebauungsplänen zur Förderung von Projekten der Nachverdichtung (z. B. Baugrenzenüberschreitungen, Überschreitung von GRZ u. GFZ, Hinterlieger-Bebauung usw.)

9.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

9.1 Lage

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Dinkelscherben. Es schließt im Norden unmittelbar an die bestehende Dorf-/Mischgebietsbebauung von Dinkelscherben an. Im Westen wird es durch die Staatsstraße 2027 (Krumbacher Str.) begrenzt. Im Süden grenzt es an einen bestehenden Grünweg an, hinter dem die freie Feldflur beginnt. Im Osten schließt es ebenfalls an die freie Feldflur an. Rd. 245 m nördlich des Plangebietes verläuft die DB-Hauptstrecke Stuttgart – Ulm – Augsburg – München.

Das Baugebiet rundet städtebaulich die Siedlungsentwicklung von Dinkelscherben nach Süden hin ab.

9.2 Größe und Beschaffenheit

Ohne Ausgleichsflächen und ohne Sichtdreiecke in die St 2027 umfasst das **Plangebiet** rd. **2,876 ha** (mit Sichtdreiecke rd. 2,954 ha). Es liegt in einer nach Norden geneigten Hanglage, die im Süden in eine flache Kuppe ausläuft und im Norden am Hangfuß im Übergang zur bestehenden Bebauung ebenfalls flach ausläuft. Das Gelände wird als Grünlandfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Hangneigung beträgt von Norden (Hangfuß) nach Süden (Kuppe) zunehmend im unteren Drittel ca. 2% - 9%, im mittleren Bereich ca. 11% - 19% und im oberen Bereich nach Süden hin wieder abnehmend ca. 9% - 3%.

Die im Westen das Plangebiet begrenzende St 2027 durchschneidet von Norden nach Süden die sich noch weit über das Plangebiet hinaus nach Westen erstreckende bestehende Hanglage mit einem in etwa höhengleichen Beginn im Norden und bis zu 6,0 m tiefen Einschnitt zum Südrand des Plangebietes hin.

Die Einschnittsböschung zur St 2027 ist nicht mehr Bestandteil des Plangebietes und schirmt durch einen dichten Gehölzbewuchs die Staatsstraße vom künftigen Baugebiet ab.

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (s. nachst. Ziff. 10). Unter einer ca. 0,20 m bis 0,30 m dicken Oberbodendeckung wurden bis zur Untersuchungsendtiefe von ca. 4,0 m wasserempfindliche bindige Decklehme als Baugrund angetroffen, die besondere Sorgfalt bei der Gründung erfordern.



Bild 5: Lage des Plangebietes im Landschaftsraum (Quelle: Bayernatlas)

10.0 Derzeitige Nutzung

Mit Ausnahme der Straßenflächen (Sichtdreieck) im Westen und einem kurzen mit Gehölzen bewachsenen Geländesprung im Südwesten werden die Flächen des Plangebietes bisher als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt.

11.0 Verfügbarkeit der Flächen

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Investors und stehen für eine Erschließung und Bebauung zur Verfügung.

Beim Verkauf der Grundstücke wird in den Kaufvertrag eine Bauverpflichtung aufgenommen. Damit kann eine zeitnahe Realisierung der Bebauung und die Vermeidung von Baulücken gesteuert werden.

12.0 Baugrund, Versickerungsfähigkeit

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung anhand von 3 Baggerschürfen, ca. 4,0 m tief, 3 Rammkernkleinbohrungen ca. 3,5 m - 4,0 m tief und 3 schweren Rammsondierungen ca. 5,1 m - 6,8 m tief durchgeführt. Die gutachterliche Stellungnahme zur Baugrunduntersuchung liegt den Bebauungsplanunterlagen in Anl. 2 bei.

Es steht gewachsener Boden an. Auffüllungen (außer oberflächlich in Wegbereichen) wurden keine angetroffen. Unterhalb einer ca. 0,20 m - 0,30 m dicken Mutterbodendeckung wurden bis zur Untersuchungsendtiefe locker bis mitteldicht gelagerte wasserempfindliche Decklehme in Form von bindig schluffigen bis schluffigen Sanden angetroffen. Die Sande sind als sehr frostempfindlich, gering tragfähig und nicht bis nur gering wasserdurchlässig einzustufen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nach erster Beurteilung nicht möglich. Auf Grund ihrer Gleichförmigkeit sind die Sande und sandigen Schluffe unter Wassereinfluss als ausgesprochen fließ- und erosionsempfindlich einzustufen.

Die Straßen- und Tiefbauarbeiten für die Erschließung des Baugebietes erfordern besondere Sorgfalt und Erfahrung im Umgang mit empfindlichen Böden. In jedem Falle wird zur Gründung von Straßen und Kanälen ein Bodenaustausch oder eine Bodenverbesserung oder eine Kombination daraus erforderlich.

Für den Wohnungsbau könnte eine bewehrte Bodenplattengründung in Betracht gezogen werden. Es wird empfohlen für jedes Gebäude eine eigene Baugrunderkundung durchzuführen zur Feststellung möglicher Lockerzonen und Bemessung der jeweiligen Bodenplatte.

Grundwasser wurde bei den durchgeführten Baugrunderkundungen nicht angetroffen. Mit temporär auftretendem Schichtwasser ist in Bereichen mit wasserstauenden Schluffen jedoch zu rechnen. Eine zum Baubeginn zeitnahe Erkundung zum Grundwasserstand bzw. dem Vorkommen von Schichtenwasser wird empfohlen. Ggf. ist eine Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15, 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG, § 8 i.V. m. § 9 WHG) bei den Behörden einzureichen.

Eine erste orientierende chemische Analytik nach dem bayerischen Verfüll-Leitfaden ergab für die Mischprobe Decklehm im Feststoff eine Überschreitung des Z0-Zuordnungswertes für Arsen (Zuordnung Z1.1). Alle übrigen Zuordnungswerte entsprachen Z0. Der erhöhte Arsengehalt dürfte aller Wahrscheinlichkeit nach geogen begründet sein.

Grundsätzlich ist bei entsprechender Sorgfalt das Plangebiet gut bebaubar.

13.0 Altlasten-/Altlastenverdachtsflächen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Geltungsbereiches des BP keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Die derzeitige Nutzung der Flächen als intensiv landwirtschaftlich genutztes Gelände lässt auch keine altlastenrelevante Verunreinigung des Bodens erwarten.

Beim Auftreten eines Altlastenverdachtes im Zuge der Erschließungsarbeiten infolge Farbe oder Geruch des aufgeschlossenen Bodens sind unverzüglich das Wasserrwirtschafsamtsamt Donauwörth und das Landratsamt Augsburg zu verständigen.

14.0 Denkmalschutz, Bau- und Bodendenkmale, Naturdenkmale

Belange des Denkmalschutzes (Gebäude-, Boden- und Naturdenkmale) werden nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht berührt.

Nach den Kartierungen im Bayernatlas liegen im Plangebiet oder in noch relevanter Entfernung dazu keine Bau- oder Bodendenkmale oder entsprechende Verdachtsflächen vor. Ebenso keine landschaftsprägenden Denkmale oder Naturdenkmale.

15.0 Städtebauliche Zielsetzungen

Dinkelscherben kann in seinem Ortsbild als typische oberschwäbische Ortschaft bezeichnet werden, in der insbesondere entlang der Hauptverkehrsachsen noch eine Menge traditioneller Substanz erhalten ist. Städtebauliche Zielsetzung ist die Generierung von dringend erforderlichem Wohnraum mit einer an die relativ exponierte Hanglage angepassten mäßig verdichteten Bebauung, die sich als Ortsabrundung gut in das traditionelle Gesamtortsbild einfügt. Mit der Nähe zum Bahnhof und auch noch zentrumsnahen Lage zu den wesentlichen Einkaufsmöglichkeiten, bildet das Plangebiet ein attraktives Angebot für die einheimische Bevölkerung und für Berufspendler.

Abzüglich Spielplatz ergeben sich 35 Baugrundstücke. Auf Grund der exponierten Hang- und Kuppenlage wurde als Eingriffsminimierung und zur besseren Einpassung in das Landschaftsbild im oberen/ südlichen Hangdrittel (= Kuppenbereich WA 5), mit einer max. zulässigen Grundflächenzahl von GRZ = 0,35 die geringste Baudichte zugelassen, im mittleren und unteren Hangbereich wurde dann mit GRZ = 0,4 eine bereits höhere Bebauungsdichte und im tiefliegenden, aus der Ferne nicht mehr einsehbaren unteren Bereich von WA 1, WA 2 u. WA 3, wurde mit der Möglichkeit der Errichtung von Reihenhäusern und auch größeren Bauhöhen die am stärksten verdichtete Bebauung erlaubt.

Die zugelassenen Bauformen mit Sattel- und Walm-/Zeltdach wurden im wesentlichen an das bestehende gewachsene, teilweise noch ländlich strukturierte Ortsbild angepasst. Ebenso die Bauhöhe mit einer 1 1/2 stöckigen Bebauung (1 Vollgeschoss + ausgebautes Dach) im exponierten oberen Hangdrittel (WA 5). In den tiefer liegenden Bereichen wurde dann zur maximalen Wohnraumnutzung durch Zulassung größerer Bauhöhen eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zzgl. flachem Sattel- oder Walmdach ermöglicht. Die Errichtung von Flachdächern wurde zur Erhaltung des klassisch gewachsenen Ortsbildes in den Teilgebieten WA1, WA2, WA4, WA5 und WA6 sowie im MI nicht zugelassen.

Zur Wohnraummaximierung wurde im tiefliegenden WA 3 eine verdichtete Bebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen bei flachem Sattel- u. Walm-/Zeltdach zugelassen und ausnahmsweise auch die Ausbildung eines Flachdaches.

In Fortführung der städtebaulichen Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes (FNP) wurde die Parzelle 1 als Mischgebiet ausgewiesen. Gemäß Flächennutzungsplan ist in den direkten Anliegergrundstücken an die Staatsstraße St 2027, als innerörtliche Hauptverkehrsstraße, als städtebaulich sinnvoller Ansatz im FNP eine Mischgebietsnutzung vorgesehen. Logisches Ende dieser Nutzung stellt die neue Haupteinfahrtsachse Straße A in das geplante Wohnbaugebiet dar.

Bei einer etwaigen zukünftigen Versorgung des Neubaugebietes mit Nahwärme würde sich von der Lage und Größe her die Parzelle 1 auch als Standort für eine Nahwärmezentrale eignen.

16.0 Geplante bauliche Nutzung, Höhenentwicklung

16.1 Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird mit Ausnahme der Parzelle 1 (Mischgebiet) und Parzelle 5 (Spielplatz) zur Deckung des bestehenden hohen Wohnraumbedarfes und unter Berücksichtigung des gewachsenen Bestandes sowie der Vorgaben im Flächennutzungsplan, gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen.

Im WA zugelassen sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende

Handwerksbetriebe. Hierbei wurde insbesondere an kleinere Familienbetriebe gedacht, mit z. B. Wohnen und Werkstatt auf einem Grundstück.

Ausnahmsweise zugelassen wurden nach § 4 Abs. 3, Nr. 1, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z. B. kleinere Familienpension, Vermietung von Monteurswohnungen u. dgl. – *nicht jedoch Appartements mit Etageduschen etc.*). Die übrigen Nutzungen des § 4 wurden nicht zugelassen.

Für eine klimafreundliche Wärmeversorgung im Plangebiet wurde die Parzelle 1 im Rahmen eines möglichen Nahwärmeprojektes für das Baugebiet als Standort für eine etwaige Heizzentrale vorgesehen und deshalb entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan gem. § 6 BauNVO als "Mischgebietsfläche (MI)" ausgewiesen. Bei Nichtrealisierung des Nahwärmeprojektes kann die Fläche einer sinnvollen, vorzugsweise gewerblichen Nutzung, zugeführt werden.

Im MI zugelassen sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO die Nr. 1 bis 4 (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe). Zur Sicherstellung der Mischgebietsnutzung in Parz. 1 wurde in den textlichen Festsetzungen eine vertikale Durchmischung mit Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnen im Obergeschoss festgesetzt.

Der Eingriff in das Schutzgut „Landschaftsbild“ infolge der Baugebietsausweisung, ist als **erheblich** zu bewerten, da es sich um eine exponierte Hang- und im südlichen Bereich sogar Kuppenlage mit großer Fernwirkung handelt. Dies wurde auch durch die Untere Naturschutzbehörde als Träger öffentlicher Belange in ihrer Stellungnahme so ausgeführt.

Auf Grund dieser weithin sichtbaren exponierten Hanglage des Baugebietes, wurden aus städtebaulichen Gründen, zur Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes, die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen nicht zugelassen, auch keine verfahrensfreie Anlagen gem. Art. 57, Abs. 1, BayBO. Ebenso wurde die Errichtung von Solaranlagen auf Dachanlagen parallel zur Dachhaut ausgerichtet beschränkt. Gebäudeabgesetzte, z. B. im Garten auf entsprechenden Gestellen angebrachte Solaranlagen sowie Solarpaneele an den Außenwänden oder in Zäune integrierte Anlagen und dgl. wurden im Sinne der Eingriffsminimierung in das Orts- und Landschaftsbild nicht erlaubt. Zugelassen wurde die heute immer mehr nachgefragte Errichtung von steckergebundenen Balkonanlagen.

Mit der Zulassung dachgebundener Solaranlagen und einer für die Sonnenenergiegewinnung gut geeigneten Baukörperstellung, sind die Voraussetzungen zur alternativen Energiegewinnung erfüllt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Errichtung von Luft- u. Erdwärmepumpenanlagen sowie des Einbaus von Puffer-/Batteriespeichern für die Sonnenenergie. Zusätzlich wurden im BP die Voraussetzungen für eine Nahwärmeversorgung getroffen. Ein zusätzlicher Bedarf alternativer Energiegewinnung durch die Zulassung des Orts- u. Landschaftsbild **erheblich beeinträchtigender** Kleinwindkraftanlagen, die u. a. bei ungünstiger Konstruktion und ungenügender Wartung durch Geräuscentwicklung und durch Wechselschatten auch zu nachbarschaftlicher Beeinträchtigung führen können, ist nicht begründet.

Um im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung pro Baugrundstück ein Maximum an Wohnraum schaffen zu können, wurde in den Flächen WA 1 bis WA 4 mit Festsetzung einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 die max. zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft. Bei dem in die Hangkuppe reichenden, weithin sichtbaren Baufeld WA 5 wurde aus städtebaulichen Gründen und mit Rücksicht auf das Landschaftsbild eine etwas lockerere Bebauung mit GRZ = 0,35 und GFZ = 0,9 vorgegeben. In dem im mittleren Hangbereich liegenden WA 6 wurde die

Geschossflächenzahl mit GFZ = 1,0 in diesem Sinne ebenfalls leicht reduziert, die max. GRZ = 0,4 jedoch beibehalten.

Für die Mischgebietsfläche MI wurden für eine möglichst effiziente Flächennutzung mit GRZ = 0,6 und GFZ = 1,2 ebenfalls die Werte der BauNVO ausgeschöpft.

16.2 Höhenentwicklung

Die bauliche Höhenentwicklung wurde durch die Begrenzung der Wandhöhen mit Festsetzung einer max. zulässigen Traufhöhe (TH_{max}) und Begrenzung der max. zulässigen Gebäudehöhe H_{max} , (OK-First oder OK-Attika bei Flachdach) dem Orts- und Landschaftsbild angepasst gesteuert. Bezugspunkt ist die max. zulässige Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss (RFB EG).

Zur Festlegung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe wurden Schnitte durch das Hanggelände gelegt und eine erschließungstechnische Vorplanung erstellt mit einer vorläufigen Angabe der Straßenhöhen. Hieraus wurde dann eine geländeangepasste Regelung zur Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhen in den einzelnen Bauquartieren entwickelt. Ziel war ein talseitig zu starkes herauswachsen der Baukörper aus dem Bestandsgelände zu vermeiden.

Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wurde deshalb für alle Wohnquartiere jeweils an der bergseitigen Außenwand gewählt um dem Hanggelände und der darin möglichen unterschiedlichen Positionierung der Gebäude Rechnung zu tragen.

In den am flacheren Hangfuß liegenden Quartieren WA 1, WA 2 und MI wurde als Höhenbezug der gebäudezugewandte Fahrbahnrand der Erschließungsstraße A gewählt und in den im Hangbereich liegenden Quartieren WA 4, WA 5 und WA 6 sowie auch im tiefliegenden WA 3 der Schnittpunkt Mitte bergseitige Außenwand Hauptbaukörper mit dem natürlich vorhandenen Urgelände. Die Firstrichtung wurde, von einzelnen Ausnahmen abgesehen, ebenfalls im Sinne einer geländeangepassten Bebauung parallel zur Hanglinie festgesetzt. Damit wurde eine ausgewogene, geländeangepasste Baukörperstellung sichergestellt. Im MI wurde für eine der künftigen Nutzung angepassten flexiblen Baukörperentwicklung auf die Festlegung einer Firstrichtung verzichtet.

In den der Begründung beigefügten Schnitten I – I und II – II wurden mögliche Baukörperstellungen und die Höhenentwicklung im Gelände beispielhaft dargestellt.

17.0 Bauweise, Bauliche Gestaltung

Die überbaubare Fläche ist in der Planzeichnung durch die Angabe von Baugrenzen geregelt.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Gerätehütte für Gartenwerkzeuge u. dgl.) sind auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Davon ausgenommen ist der Bereich der südlichen Ortsrandeingrünung und der Bereich im Westen entlang der St 2027 (Anbauverbotszone). Zur Sicherstellung einer lückenlosen Ortsrandeingrünung entlang dem vom Landschaftsbild her sensiblen Ortsrandbereich im Süden, ist hier eine Überschreitung der Baugrenze mit Garagen und Nebenanlagen nicht erlaubt. In allen Fällen ist zur Straßenbegrenzungslinie hin, mit außerhalb der Baugrenze zugelassenen Nebengebäuden, ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Angepasst an die Ortsrandlage und dem Charakter des gesamten Ortsbildes wurde im Plangebiet die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Wobei im Weiteren, je nach Höhenlage im Hangbereich, in eine Einzelhausbebauung, Einzel- oder

Doppelhausbebauung oder gar auch eine Bebauung mit Hausgruppen (max. L = 50 m) differenziert wurde, mit einer verdichteten Bebauung am Hangfuß und zunehmend lichter werdenden Bebauung zur Kuppe hin.

Die Farbe der Dacheindeckung muss sich in das bestehende Ortsbild und die Dacheindeckungen in der näheren Umgebung einfügen. Dementsprechend sind die Dacheindeckungen mit Ziegel- oder Betondachsteinen in rötlicher bis rotbrauner bzw. grauer bis grauschwarzer Farbe vorzunehmen. Wintergärten dürfen auch mit Glasdach versehen werden. Als Dachformen wurden zur Erhaltung eines relativ einheitlichen und ausgewogenen Ortsbildes in der weithin sichtbaren Hanglage entsprechend dem Bestand Sattel- und Walmdachformen zugelassen. Bei den Walmdachformen sind auch Zeltdächer zulässig. Die möglichen Dachneigungen wurden breit gefächert mit 24° bis 42° festgesetzt. Damit besteht bei flacher, nicht ausgebauter Dachkonstruktion, die Möglichkeit der Bebauung mit 2 Vollgeschossen, ohne Dachschrägen und damit einer max. Raumausnutzung.

In dem am tiefsten liegenden Teilgebiet WA 3 wurde zur Schaffung eines max. Wohnraumangebotes bei der dort zulässigen Mehrfamilienhausbebauung auch eine Flachdachlösung und mit $H_{\max} = 10,50$ m (OK-Attika) erlaubt. Bei Ausführung mit Sattel- oder Walmdach wurde zur max. Wohnraumausnutzung der Spielraum für die Dachneigung mit 16° bis 42° an der unteren Grenze etwas flacher angesetzt und die max. zulässige Bauhöhe auf 10,50 m begrenzt. Die max. zul. Bauhöhe im südlich angrenzenden, etwas höher liegenden WA 2, beträgt 9,50 m.

Die Firstrichtung bzw. Richtung der Gebäudelängsseite wurde, abgesehen von punktuellen Ausnahmen, parallel zum Hang in Ost-West-Richtung festgelegt. Dies erlaubt bei der Errichtung von Dachsolaranlagen eine günstige Orientierung nach Süden, wobei die Ausbeute an Solarenergie bei Westdächern nahezu genauso gut ist wie bei Süddächern.

Die Gestaltung für Garagen und Nebengebäude wurde unter Berücksichtigung der im Bestand bereits vorhandenen gemischten Formen weitgehendst offengehalten. Möglich sind 1-geschossige Anbauten und Nebengebäude, z. B. bei Bau ohne Keller, für Haustechnik, Abstellraum u. ä., bis max. 50 m² Grundfläche, mit Satteldach (24° bis 42°), Pultdach (max. zul. Dachneigung bis 26°) oder auch Flachdach. Dasselbe gilt für Garagen.

Aneinandergebaute Grenzgaragen sind mit gleicher Dachneigung und Dachform auszuführen.

Fassade

Auf eine in das Landschaftsbild und die Umgebungsbebauung integrierte Fassadengestaltung ist zu achten. Es sind in Anpassung an die örtliche Umgebung helle Farbtöne zu verwenden. Fassadengestaltungen in auffallend stark gemusterten oder grellen leuchtfarbenen Farbtönen, wie z. B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038, sowie dauerhaft reflektierenden Materialien sind nicht zugelassen. Ebenso keine reinen Betonfassaden oder Fassadenverkleidungen aus Kunststoffelementen oder Metall.

18.0 Erschließung, Versorgung, Entsorgung

18.1 Verkehrserschließung, Lärmschutzwand, Anbauverbotszone

Anbindung an die St 2027

Das Baugebiet wird von der im Westen vorbeiführenden Staatsstraße 2027 (Krumbacher Str.) aus erschlossen. Der entlang der St 2027 bestehende, ab der Parzelle 13 in Richtung Norden fahrbahnabgesetzt verlaufende straßenbegleitende unselbständige Geh- u. Radweg,

wird wie bereits in der Einschnittslage der St 2027 im Süden, als direkt fahrbahnbegleitender Geh- u. Radweg mit einer Gesamtbreite von $B = 3,25 \text{ m}$ umgestaltet ($2,50 \text{ m}$ Geh- u. Radweg + $0,75 \text{ m}$ Schutzstreifen).

Der Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die St 2027 liegt noch innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze im "Erschließungsbereich" der St 2027. Ein Verknüpfungsbereich zwischen freier Strecke und Erschließungsbereich ist vorliegend straßenrechtlich nicht vorhanden. Die St 2027 geht vom Erschließungsbereich nach Süden direkt in die freie Strecke über. Eine Vorabstimmung mit dem StBA-Augsburg zur Situierung der Einmündung ist erfolgt, der Lage der Einmündung wurde durch das StBA-Augsburg zugestimmt.

Ergänzend zu den mit den Fachbehörden bereits getroffenen Vorabstimmungen erfolgte im Hinblick auf die Verkehrssicherheit des Anschlusses an die St 2027 (u. a. Sichtweiten, Radwegführung, Immissionsschutz usw.), zusätzlich am 19.11.2024 ein Ortstermin mit Unterer Verkehrsbehörde, staatlichem Bauamt, Polizei und Gemeinde. Hierbei wurde mit der für die St 2027 verkehrsrechtlich zuständigen Unteren Verkehrsbehörde abgestimmt, dass nach Erschließung des Baugebietes, das künftig direkt in den Einmündungsbereich fallende Ortsschild, um 75 m nach Süden verlegt wird. Damit ist das Ortsschild für den von Norden aus Uttenhofen kommenden Verkehr frühzeitig sichtbar und besteht sowohl für die Haltesichtweite längs der St 2027 ausreichend Abstand zu der Einmündung der Erschließungsstraße in das neue Baugebiet als auch eine ausreichend Anfahrsichtweite für den Verkehr aus dem Baugebiet. Die geplante direkt fahrbahnbegleitende Führung des Geh- u. Radweges wurde bestätigt.

Die sich aus der Verlegung des Ortsschildes ergebenden max. zul. Geschwindigkeiten (innerorts 50 km/h , außerorts 100 km/h) sind den schalltechnischen Berechnungen für das Baugebiet zugrunde zu legen.

Lärmschutzwand:

Zum Schutz der an die St 2027 angrenzenden Bebauung wird nach den schalltechnischen Berechnungen zum Bebauungsplan und der fachlichen Stellungnahme des SG Immissionsschutz (u. a. Schutz Außenwohnbereiche, Schutz EG) eine $3,0 \text{ m}$ hohe Lärmschutzwand von der Einmündung neue Erschließungsstraße A bis ca. Südende Parz. 26 entlang der St 2027 erforderlich. Bei Situierung der Lärmschutzwand ist darauf zu achten, dass durch die Wand keine Sichtbehinderung aus der Erschließungsstraße in die St 2027 und dem begleitenden Radweg erfolgt.

Anbauverbotszone:

Gem. Art. 23 BayStrWG gilt entlang von Staatsstraßen in der freien Strecke eine **Anbauverbotszone von 20 m Breite**, gemessen ab dem äußeren Rand der Fahrbahndecke. Die straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenze (Grenze zwischen freier Strecke und Innerortsbereich) liegt heute in Höhe der Einmündung der neuen Erschließungsstraße A. Ausnahmen vom Anbauverbot können zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet.

Die Anbauverbotszone (20 m) ist in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt und ist rechtsverbindlich. Sie betrifft bzgl. der baulichen Grundstücksausnutzung insbesondere die Parzellen 7, 13 und 20 sowie geringfügig die Parz. 21.

Für eine effiziente Bauflächenausnutzung und maximalen Schaffung von Wohnraum wird entlang der St 2027 in den Parzellen 7, 13, 20 und geringfügig 21 mit der Festlegung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) die Anbauverbotszone um $5,0 \text{ m}$ unterschritten. Eine Einhaltung der Anbauverbotszone von $20,0 \text{ m}$ würde die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke erheblich beeinträchtigen.

Gemäß Vorabstimmung mit dem staatlichen Bauamt Augsburg, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, wurde eine generelle Ausnahmeerteilung für die Unterschreitung der Anbauverbotszone um 5,0 m und entsprechende Darstellung im Bebauungsplan, auf Grundlage des gegenwärtigen Planungsstandes für die Parz. 7, 13 und 20, abgelehnt.

Die Gestattung einer Ausnahme von der Anbauverbotszone ist mit dem Bauantrag beim staatlichen Bauamt Augsburg zu beantragen. Eine **befreiende Entscheidung wurde** durch das Bauamt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bei Einhaltung nachstehender Bedingungen **in Aussicht gestellt**.

Die Entscheidung über die Gestattung einer Ausnahme vom straßenrechtlichen Anbauverbot obliegt ausschließlich dem staatlichen Bauamt Augsburg und erfolgt im Rahmen der Prüfung der jeweiligen Bauanträge. Es handelt es sich hierbei um einen Ermessenstatbestand, dem ein pflichtgemäßes Ermessen nach rechtsprechungskonformer Ausübung zugrunde liegt. Das Staatliche Bauamt Augsburg prüft im Einzelfall unter Abwägung der schutzwürdigen Belange, ob Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs trotz Unterschreitung der Abstandsvorschriften gewährleistet bleiben. Hierfür erforderlich ist bzw. gilt:

- **Konkrete Planungslage erforderlich:** Erst mit der Einreichung vollständiger Bauantragsunterlagen liegen die detaillierten Gebäudestandorte, Höhen und Abstände vor. Nur so kann das Ermessen sachgerecht ausgeübt werden.
- **Ermessensentscheidung im Einzelfall:** Die verwaltungsrechtliche Rechtsprechung verlangt eine Abwägung der örtlichen Verhältnisse, die erst bei Betrachtung des konkreten Bauvorhabens möglich ist. Eine Pauschalbefreiung im Bauleitplan würde diesen Grundsatz unterlaufen.

Vorab-In-Aussicht-Stellung

Um die Planungs- und Investitionssicherheit der Bauwerber nicht zu gefährden, stellt das Staatliche Bauamt Augsburg bereits jetzt unter Vorbehalt in Aussicht, dass bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen im späteren Bauantragsverfahren eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann. Erforderlich ist:

- Errichtung einer durchgängigen Lärmschutzwand entlang der St 2027, die eine optische Abschirmung der Gebäude gewährleistet.
- Festlegung und eindeutige Beschilderung einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h mittels Ortstafel im betroffenen Streckenabschnitt.
- Sicherstellung, dass keine weiteren baulichen Anlagen in direkter Einwirkungszone zur St 2027 entstehen.

Der Bereich mit Unterschreitung der Anbauverbotszone liegt hinter der aus immissionsschutzfachlichen Gründen erforderlichen Lärmschutzwand, die von der Einmündung der Str. A bis zum Süden der Parzelle 26 reicht. Die Parzellen 7 und 13 befinden sich verkehrsrechtlich bereits innerorts hinter der neuen verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze mit max. VzL = 50 km/h. Die Parzellen 20 und 21 liegen oberhalb der dort entlang der St 2027 vorhandenen Einschnittsböschung und hinter der Lärmschutzwand, außerhalb des Wirkungsbereichs der St 2027.

Eine künftige Wechselwirkung zwischen geplanter Bebauung und bestehender St 2027, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in diesem kurzen Bereich beeinträchtigen könnte, ist aus bauleitplanerischer Sicht nicht erkennbar.

Die Baugrundstücke werden mit Bauverpflichtung verkauft, so dass mit einer zeitnahen Realisierung der Einzelbauvorhaben nach Erschließung des Baugebietes zu rechnen ist.

Innere Verkehrserschließung

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet sind zur Ausbildung als Mischverkehrsflächen ohne Gehwege vorgesehen. Die gewählten Querschnittsbreiten liegen zwischen 6,00 m bis 4,50

m. Sie wurden mit zunehmender Erschließungstiefe und damit geringerem Verkehrsaufkommen, abnehmend gewählt. Auf Grund der zum Teil steilen Hanglage wurde als Grundlage für den BP eine erschließungstechnische Vorplanung erstellt.

Erschließungshauptachse ist die Str. A, die im Westen das Baugebiet an das übergeordnete Verkehrsnetz, die St 2027 (Krumbacher Str.), anschließt. Die Str. A erfüllt Sammelfunktion für das Baugebiet und wurde mit 6,00 m Breite vorgesehen. Die max. Längsneigung beträgt knapp 7 %. Ebenfalls Sammelfunktion übernimmt das mittlere Teilstück der Str. C, das ebenfalls mit 6,0 m Breite ausgebildet wird. Die max. Längsneigung beträgt ebenfalls knapp 7 %. Das Mittelstück der Str. C hat Verteilungsfunktion für die Erschließung der künftig noch möglichen Baugebietserweiterung nach Osten. Die beiden Anschlussstücke für die mögliche Baugebietserweiterung nach Osten, erhalten als künftige Sammelstraßen ebenfalls eine Querschnittsbreite von 6,00 m und werden in der jetzigen Ausbaustufe direkt mit hergestellt.

Im Norden schließt die Str. C als zweite nachrangige Ausfahrtmöglichkeit aus dem Baugebiet, mit einer reduzierten Querschnittsbreite von 4,50 m an die bestehende Erschließungsstraße Danzerweg an. Eine größere Querschnittsbreite ist auf Grund der im Bestand zwischen der vorhandenen Bebauung noch verfügbaren Grundstücksfläche nicht möglich und auch nicht notwendig. Der Danzerweg selbst hat als verkehrsberuhigte Erschließungsstraße ebenfalls eine Breite von 4,50 m. Im Süden erschließt die Straße C mit 4,50 m Breite die dort noch verfügbaren beiden Baugrundstücke und schließt an einen in die Feldflur weiterführenden Wirtschaftsweg an.

Der südliche in eine flache Kuppe auslaufende Hangbereich des Baugebietes wird über Stichstraßen erschlossen. Die Anlage einer Ringstraße war aus topographischen Gründen (Steilheit des Geländes) nicht möglich.

Die parallel zur Hanglinie verlaufende Stichstraße B erhält hierbei eine Breite von 5,50 m und eine Wendeanlage mit Durchmesser größer 12,00 m gem. Bild 59 RStO 06, ausreichend zum Wenden für PKW, Kleintransporter und LKW bis zum 3-achsigen Müllfahrzeug. Weiterhin können größere Fahrzeuge zusätzlich in der Einmündung der Str. D mit zurücksetzen wenden. Die max. Längsneigung beträgt ca. 6 %.

Die Stichstraßen D und E erschließen mit Breiten von 5,25 m und 4,50 m die Hangkuppe. Auf Grund der hier vorliegenden maximalen Hangsteilheit schneiden die Erschließungsstraßen D und E in ihrem Schnittpunkt bis zu 2,0 m ins Gelände ein. Die max. Längsneigung der Straße D beträgt dabei knapp 12 %. Die über die Str. D erschlossenen Parzellen 26 und 27 liegen im Bereich der Wendepatte im natürlichen Geländeniveau rd. 0,50 m bis 1,25 m über dem Niveau der Wendeanlage. Die ebenfalls mit etwas über 12,00 m Durchmesser vorgesehene Wendeanlage am Ende der Str. D, ausreichend für PKW und Kleintransporter, unterschreitet die Regelmaße für 3-achsige Müllfahrzeuge (Bild 59 RStO 06) geringfügig. Sollten im Einzelfall (bauartabhängig) 3-achsige Müllfahrzeuge in der Wendeanlage nicht mit zurücksetzen Wenden können, ist dies in jedem Falle mit zurücksetzen in die Stichstraße E möglich. Die max. Längsneigung in der Stichstraße E beträgt nach Durchfahren des Einschnitts ca. 2,75 %.

Planungsziel war eine flächensparende verkehrsberuhigte Erschließung des Baugebietes (Tempo 30). Als Bemessungsfahrzeug wurde ein nur gelegentlich vorkommender 3-Achs-LKW zugrunde gelegt (z. B. Feuerwehr, Müllfahrzeug u. ä.).

18.2 Ver- und Entsorgung, Grundstücks- und Oberflächenentwässerung

Allgemein

Die Erschließung des Baugebietes mit Kanal, Wasser, Strom, Fernmeldeeinrichtungen und sonstigen Ver- und Entsorgungsanlagen ist über das bestehende Ortsnetz längs der neu geplanten Erschließungsstraßen vorgesehen. Die Versorgungsträger wurden bereits in das

laufende Bebauungsplanverfahren eingebunden und sind im Rahmen der Erschließungsplanung frühzeitig bzgl. des künftigen Netzausbaues zu beteiligen.

Entwässerung

Das im Bestand vorhandene Kanalsystem der Gemeinde ist als Mischwassersystem ausgebildet. Eine zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführte Überrechnung des bestehenden Kanalsystems zeigt, dass das vorhandene Kanalnetz weitgehendst ausgelastet ist und nur noch geringe Restmengen aufnehmen kann. Aufbauend auf der Kanalnetzüberrechnung wurde durch den Fachplaner zum Bebauungsplan ein Entwässerungskonzept für das Baugebiet erarbeitet. Durch entsprechende Anlage und Bemessung von Rückhalteräumen im Kanalsystem und den Grundstücken werden sich durch die Erschließung des Baugebietes keine nachteiligen Auswirkungen auf das Kanalnetz ergeben und sich eher eine Entlastung bei extremen Ereignissen ergeben.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im **Trennsystem** über neu zu verlegende Schmutz- und Regenwasserkanäle. Auf eine strikte Trennung von gering verschmutztem Niederschlagswasser sowie Dränage-, Schicht- u. Stauwasser vom Schmutzwasser ist zu achten.

Anschlussmöglichkeiten für die Entwässerung bestehen im Nordwesten in der Krumbacher Str. an den dort vorhandenen Mischwasserkanal der Gemeinde und im Nordosten, im Danzerweg, an den dort bestehenden Mischwasserkanal.

Eine Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser ist im Baugebiet gem. vorliegendem Baugrundgutachten nicht möglich. Zur Begrenzung der Belastungen im nachfolgenden bestehenden Kanalsystem des Marktes Dinkelscherben ist unverschmutztes Oberflächenwasser vor Einleitung in den öffentlichen Kanal dezentral in den Grundstücken durch Einbau geeigneter Retentionsanlagen zurückzuhalten. Gleichzeitig ist die Flächenversiegelung in den Privatgrundstücken auf das unbedingt notwendige Minimum zu begrenzen. Hauszugänge und Garagenzufahrten sind mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z. B. Pflaster mit durchlässiger Fuge (2-5 mm), Dränpflaster u. ä. Zusätzliche, befestigte Stellplätze auf dem Grundstück sind wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Splitt, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Dränpflaster usw.).

Die Festlegung des max. zulässigen Drosselabflusses pro Grundstück erfolgt durch die Gemeinde, abgestimmt auf die Leistungsfähigkeit des bestehenden nachfolgenden Kanalsystems, im Rahmen der technischen Erschließungsplanung für das Baugebiet. Die Bemessung des Rückhaltevolumens der Retentionsanlagen ist nach DWA-Arbeitsblatt 117 vorzunehmen. Die Einhaltung ist für jedes Baugrundstück mit dem Bauantrag rechnerisch nachzuweisen. Die Forderung zum Einbau geeigneter Retentionsanlagen wurde in Ziff. 8.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgeschrieben.

Ausgehend auf der sicheren Seite von einem 10-jährigen Regenereignis, ist nach dem vorliegenden vorläufigen Entwässerungskonzept geplant, durch den verpflichtenden Einbau von Regenrückhaltezysternen, pro Baugrundstück eine Einleitungsbeschränkung in den öffentlichen Regenwasserkanal auf ca. 0,5 l/s im Erschließungsvertrag festzusetzen. Bei einer Bauplatzgröße von ca. 650 m² bedeutet dies den Einbau einer Zisterne mit rd. 6 m³ Rückhaltevolumen.

Die endgültige technische Ausführung wird in der Erschließungsplanung festgelegt.

In die Hausanschlussleitung (Schmutz- und Regenwasser) sind durch die Grundstückseigentümer, auch bei Trennsystem, zum Schutz vor außergewöhnlichen Ereignissen, qualifizierte Rückstaeinrichtungen einzubauen. Dies gilt insbesondere für die talseitig liegenden Parzellen.

Solange keine anderweitige Festlegung vorliegt gilt als Rückstaebene die Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße.

Zum Schutz vor Rückstau aus dem öffentlichen Kanal wird für unter der Rückstauenebene (= OK-Fahrbahn) liegende Gebäudeteile grundsätzlich die Entwässerung über eine rückstaugesicherte Abwasserhebeanlage empfohlen, bzw. soweit möglich keine Entwässerungsanlagen vorzusehen. Durch unvorhersehbare plötzliche Starkregenereignisse können flächenhafte Überflutungen auftreten, die z. B. über die Lüftungsöffnungen der Kanalschächte u. a. auch in den Schmutzwasserkanal eindringen und dort auf Grund des kleinen Leitungsquerschnittes spontan zu Überstauungen führen können.

Auf die ergänzenden Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

Hangwasser

Für das Plangebiet mit umgebendem Außenbereich wurde ein Geländemodell mit Darstellung des Oberflächenwasserabflusses erstellt. Das Geländemodell zeigt, dass auf Grund der bestehenden Neignungsverhältnisse kein Zufluss von Oberflächenwasser aus den Außenbereichen in das Baugebiet erfolgt.

Der Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück selbst (Objektschutz) obliegt dem Grundstückseigentümer. Anfallendes Oberflächenwasser darf hierbei nicht auf andere/benachbarte Grundstücke abgeleitet werden oder so in seinem Lauf verändert werden, dass damit belästigende Nachteile für tiefer oder höher liegende Grundstücke verbunden sind (§ 37 WHG).

Notwendige Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Oberflächenwasser schadlos abgeführt werden kann. Um Schäden zu vermeiden wird empfohlen bergseitig keine Gebäudeöffnungen anzulegen und auf Lichtschächte, Kellereingangstüren und dgl. zu verzichten bzw. notwendige Kellerfenster und -türen druckwasserdicht auszubilden oder vor Wasserzufluss mit entsprechenden Sockelüberständen, mindestens 0,25 m über Umgebungsgelände, zu sichern.

Wasserversorgung, Brandschutz

Die Wasserversorgung und Sicherung des Löschwasserbedarfes (Grundschutz) wird über den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung sichergestellt.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr" und des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung, Stand Oktober 2018, sowie des DVGW Arbeitsblattes W 405, ist bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes zu achten.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die zuständigen Abfallwirtschaftsbetriebe. Die Erschließungsstraßen wurden so geplant, dass eine ordnungsgemäße Abfallbeseitigung möglich ist. In den Stichstraßen bestehen ausreichende Wendemöglichkeiten für LKW bis zum 3-achsigen Müllfahrzeug.

Die Wendeanlage am Ende der Stichstr. B entspricht Bild 59 RStO 06 (15 m x 20 m). In der Stichstr. D ist das Wenden für ein 3-achsiges Müllfahrzeug sowohl in der Einmündung der Str. E möglich als auch in der Wendeanlage am Bauende der Str. D. Die Müllbehälter der Parzellen 29 u. 30 (Ende Str. E) sind in der Einmündung in die Str. D bereitzustellen (ca. 30 m – 40 m), dies ist zumutbar.

Stromversorgung, Straßenbeleuchtung

Regional zuständiger Stromversorger sind die Lechwerke Augsburg (LEW/LVN). Nach erster digitaler Planauskunft verläuft längs der angrenzenden Krumbacher Straße ein Mittelspannungskabel und verlaufen Kabel der Straßenbeleuchtung längs des Danzerweges

und ebenfalls längs der Krumbacher Straße. Für das Baugebiet wird nach Mitteilung der LVN (Bet. TöB vom 13.05.2025) eine 20-KV-Kompaktrafostation erforderlich (Außenabmessungen: Länge / Breite / Höhe ca. 3,6 m / 1,5 m / 1,7 m). Gewünschter Standort ist die Südwestecke des Spielplatzes. Die entsprechende Fläche wird bei der Baugebieterschließung berücksichtigt. Die Fläche wird durch Dienstbarkeit zugunsten der LVN gesichert.

Notwendige Schaltkästen für die Stromversorgung sind auf Privatgrund mindestens 0,30 m vom Fahrbahnrand zurückgesetzt herzustellen, eine gesonderte Flächenausweisung hierfür erfolgt nicht, die daraus entstehende Baulast ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen und der notwendige Zugang freizuhalten.

Die Auswahl der Straßenbeleuchtung soll im Hinblick auf die angrenzende freie Feldflur und den Vogelschutz unter Berücksichtigung tierökologischer Aspekte erfolgen (z. B. Wahl insektenfreundlicher Leuchtmittel).

Telekommunikationsanlagen

Eine vertragliche feste Vereinbarung mit einem Anbieter (Glasfasernetz) bzgl. der Telekommunikationsversorgung im Gemeindegebiet gibt es im Markt Dinkelscherben nicht.

Gemäß digitaler Planauskunft verlaufen Leitungen der Deutschen Telekom längs der Krumbacher Str. und des Danzerweges über die nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich die Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgen kann. Die notwendigen Verbindungs-/Anschlussleitungen für das Baugebiet sind unterirdisch zu verlegen. Schaltkästen sind wie bei der Stromversorgung auf Privatgrund, mindestens 0,30 m vom Fahrbahnrand zurückgesetzt, herzustellen. Eine gesonderte Flächenausweisung hierfür erfolgt nicht. Die daraus entstehende Baulast ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen und der notwendige Zugang freizuhalten.

Außer der Telekom werden als potentielle Versorger im Bebauungsplanverfahren noch LEW TelNet und Vodafone beteiligt.

Gasversorgung

Zuständiger Gasversorger ist Schwaben Netz. Gemäß digitaler Planauskunft verläuft längs der Krumbacher Straße eine Gasversorgungsleitung, über die voraussichtlich eine Anbindung an das bestehende Gasversorgungsnetz möglich wäre. Der Netzbetreiber wird um entsprechende Auskunft gebeten.

Nahwärme

Als Beitrag zum Klimaschutz wurde die Möglichkeit zur Errichtung eines Nahwärmenetzes berücksichtigt. Möglicher Standort für eine Nahwärmeheizzentrale wäre z. B. die Parzelle 1 (Mischgebiet).

Der Investor hat sich bereits mit entsprechenden Konzepten und möglichen Anbietern auseinandergesetzt. Bei einer ausreichenden Anzahl von Abnehmern ist eine Nahwärmeversorgung für das Plangebiet wirtschaftlich darstellbar. Ein Anschlusszwang an eine Nahwärmeversorgung ist mit den Festsetzungen im Bebauungsplan nicht möglich und kann über den Bebauungsplan rechtlich nicht vorgegeben werden. Ein Anschluss- oder Benutzungszwang kann nur über eine entsprechende kommunale Satzung erfolgen. Für den Investor besteht keine Pflicht zur Errichtung einer solchen Anlage.

Die Andienung der Nahwärmeheizzentrale hängt vom Betreiberkonzept ab (geschätzt ca. 5 - 10 Fahrten pro Jahr) und ist grundsätzlich vom öffentlichen Straßennetz aus möglich, das z. B. auch für Heizöllieferungen, oder Lieferung von Flüssiggas, Pellets o. ä. an die Einzelhaushalte geeignet sein muss.

18.3 Sonstige Leitungen und Anlagen

Bezüglich sonstiger Leitungen und Anlagen liegen derzeit keine Erkenntnisse vor.

19.0 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. dazu beitragen den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern.

Durch die Ortsrandeingrünung mit Sträuchern und Bäumen sowie dem festgesetzten Pflanzgebot innerhalb der privaten Baugrundstücke, wird ein Beitrag zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes geleistet. Zum Schutz des Bodens- und des Grundwassers wurde festgesetzt die Flächenversiegelung auf ein notwendiges Minimum zu begrenzen. Hauszugänge, Garagenzufahrten u. dgl. sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

Die Installation von Dachsolaranlagen zur Energiegewinnung ist zugelassen und wird empfohlen. Die vorhandene Hanglage ermöglicht eine max. Ausnutzung von Sonnenenergie ohne Verschattung aus Nachbarbebauung. Eine optimale Ausrichtung der Dachflächen nach Süden bzw. Westen ist mit der festgesetzten Vorgabe der Firstrichtungen gegeben.

Auf eine verbindliche Festsetzung zur Errichtung von Dachsolaranlagen wurde verzichtet, da die Regelungen der neuesten Gesetzgebung die Nutzungspflicht erneuerbarer Energien bereits vorsieht und damit auf Fachgesetzebene bereits ein Beitrag zur CO₂ – Verminderung geleistet wird. Der Bebauungsplan trifft hierzu nur noch flankierende Regelungen.

Weiterhin wurde zur Aufstellung des BP die Option für eine mögliche Nahwärmeversorgung berücksichtigt. Ein erster Kontakt mit evtl. in Frage kommenden Versorgern ist erfolgt, ein möglicher Standort für eine Nahwärmeheizzentrale wurde planerisch berücksichtigt.

20.0 Grünordnung, Ausgleich

Das Plangebiet ist wie der gesamte Ortsbereich von Dinkelscherben Bestandteil des Naturparkes Augsburg Westliche Wälder.

Der Naturpark umfasst ein rd. 1.200 km² großes regionales Landschaftsgebiet westlich von Augsburg und ist gekennzeichnet durch den Wechsel von bewaldeten Höhen und landwirtschaftlich genutzten Bachtälern. Er wird umgrenzt von den Flüssen Wertach bzw. Schutter im Osten, Mindel im Westen und Donau im Norden. Im Naturpark beinhaltet sind auch alle in diesem Gebiet liegenden Ortschaften (ca. 300 Stück).

Plangebiet - Landschaftliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in einer nach Norden geneigten Hanglage am südöstlichen Ortsrand von Dinkelscherben im Naturraum der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten (046).

Vorrangige Landschaftselemente sind die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Hangbereiches sowie außerhalb des Plangebietes, am südwestlichen Rand, der dicht mit Gehölzen bewachsene bis zu rd. 6 m tiefe Einschnitt der St 2027 in die Hangkuppe. Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Westen noch eine nicht landwirtschaftlich genutzte kleine Gehölzcke entlang eines kurzen Böschungssprungs.

Die weiteren im Landschaftsraum angrenzenden Flächen im Süden und Osten werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Westen, westlich der St 2027 und im Norden schließt die geschlossene Bebauung des Ortsbereiches von Dinkelscherben an, mit einer vorwiegend gemischten Nutzung aus Wohnbebauung und Gewerbe (Dorfgebiet).



Bild 6: naturräumliche Lage des Plangebietes (Quelle: Bayernatlas)

Der Südrand des Plangebietes bildet zugleich den Hochpunkt der hier vorliegenden Hangkuppe. Zur Einbindung des Südrandes des Plangebietes in das Landschaftsbild wird eine wirksame Eingrünung zum offenen Landschaftsraum nach Süden hin erforderlich. Es wurde ein rd. 6,5 m breiter Streifen, gemischt mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt, als Ortsrandeingrünung vorgesehen. Zur Sicherstellung einer qualifizierten einheitlichen Ausführung wird die Ortsrandeingrünung im Zuge der Baugebietserschließung direkt mit hergestellt.

Im Osten wird im Hinblick auf die dort gemäß FNP noch mögliche Baugebietserweiterung als temporäre Ortsrandeingrünung eine Grundstückseingrünung mit 3,5 m Breite vorgesehen. Zur Sicherung einer qualifizierten Ausführung wird die Grundstückseingrünung ebenfalls direkt mit der Erschließung hergestellt. Die Erweiterung des Plangebietes nach Osten ist nach dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan die letzte noch verbleibende Baufläche im Hauptort Dinkelscherben.

Da nach dem Grundstücksverkauf für Pflege und Unterhalt kein Zugang zu der südlichen und östlichen Ortsrandeingrünung mehr besteht, wird die fertige Eingrünung mit der Maßgabe der Pflege, des Unterhalts und auch des Ersatzes bei Ausfall einzelner Gehölze an die Bauwerber mitverkauft.

Im Westen besteht in der südlichen Hälfte durch den dichten Gehölzbewuchs in der Einschnittsböschung zur St 2027 bereits eine gute Eingrünung, die auch die erforderliche Lärmschutzwand optisch vollständig abdeckt. In der nördlichen Hälfte des Westrandes, entlang der Parzellen 7 und 13, wird die Baugebietsansicht durch die aus immissionsschutzfachlichen Gründen erforderliche Lärmschutzwand bestimmt.

Bzgl. der Gestaltung der Grundstücke wird auf Ziff. 9.1 der textlichen Festsetzungen verwiesen. Großflächige Geländeänderungen (Abtrag oder Auftrag) sind innerhalb der Baugrundstücke nicht zugelassen, das natürliche Geländeprofil ist möglichst zu erhalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im unmittelbaren Bauwerksbereich, soweit sie zur Anpassung des Urgeländes an die Bebauung und direkt damit verbundener befestigter Terrassenflächen erforderlich sind, zugelassen. Daraus sich ergebende Höhensprünge sind als Böschungen auszubilden oder in Form von abgetreppten Natursteinmauern mit max. 0,75 m Höhe pro Abtreppe.

Stützwände aus Beton oder Betonfertigteilen mit größeren Höhen sind, soweit sie topographisch erforderlich sind, als Ausnahme nur im Bereich von in Einschnittslagen liegenden Grundstücks-/Garagenzufahrten zugelassen (z. B. im Bereich WA 6).

Zum Schutz vor Hangwasser besteht die Möglichkeit der Anlage niedriger wallartiger Aufschüttungen. Am Wallende sind geeignete Einrichtungen zur Rückhaltung/Abführung des Oberflächenwassers vorzusehen.

Die grünordnerischen Regelungen dienen vor allem der optischen Einbindung in die freie Landschaft in einer maßstabsgerechten Relation zu den Baukörpern der Wohnhäuser.

Kartierte Biotope oder Flächen mit Biotopcharakter sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Für das Vorhaben wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher der Begründung als selbständige Anlage beigelegt ist.

Artenschutz, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für das Vorhaben wurde ein Umweltbericht erstellt (s. Anl. 1 z. Begründung). Zur Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs in Natur und Landschaft zur Umsetzung des Vorhabens wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt (s. Umweltbericht Ziff. 4.2). Es wurde ein **Ausgleichsbedarf** von **rd. 1,438 ha** ermittelt.

Der Ausgleich wird durch Abbuchung von den in der Planzeichnung dargestellten bestehenden Ökokontoflächen Fl. Nr. 350, Gemarkung Goldbach, Ldkrs. Günzburg (Abbuchung 5.136 m²) und Fl. Nr. 552, Gemarkung Zusmarshausen, Ldkrs. Augsburg (Abbuchung 4.316 m²) sowie Entwicklung der privaten Fläche Fl. Nr. 783 Gemarkung Kemnat, Ldkrs. Günzburg (anrechenbar 4.928 m²) als Ausgleichsfläche erbracht.

Eine Vorabstimmung hierzu mit der UNB an den Landratsämtern Augsburg und Günzburg ist entsprechend erfolgt. Die Umsetzung wurde in Ziff. 12.5 der textlichen Festsetzungen geregelt.

Zusätzlich ist für den notwendigen Eingriff in das im Baugebiet bestehende Feldgehölz (Baugrundstück Parz. 21) die im Umweltbericht unter Ziff. 4.2 dargestellte **Ersatzmaßnahme** vollumfänglich durchzuführen.

21.0 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt immissionsschutzfachlich im Wirkungsbereich der rd. 240 m nördlich verlaufenden Hauptbahnlinie München – Augsburg – Ulm und der am Westrand angrenzenden Staatsstraße 2027.

Die Marktgemeinde Dinkelscherben hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Die Untersuchungen zeigten, dass für einen qualifizierten Schutz der Außenbereiche und der Wohngebäude sowohl aktiver als auch baulicher und / oder passiver Schallschutz erforderlich wird. Der weiteren Planung wurde deshalb insbesondere auch zum Schutz der Außenwohnbereiche die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der St 2027 zugrundegelegt.

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 04.04.2025, Auftrags-Nr. 9037.1/2025-RK (Anl. 3 zur Begründung), bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Im Ergebnis zeigt die schalltechnische Untersuchung, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten und nur an den unmittelbar an die St 2027 angrenzenden Grundstücken teilweise überschritten werden (s. Anlagen 4.1 – 4.4 der schallt. Untersuchung).

In den WA-Bereichen kann in den **Erdgeschossen** durch die geplante aktive Lärmschutzeinrichtung in Form der festgesetzten Lärmschutzwand (H = 3,0 m) der Orientierungswert von 55 dB(A) für die Tageszeit in allen Parzellen eingehalten werden. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert (45 dB(A)) in den Parzelle 2, 7 und 20 an der Westfassade geringfügig um maximal 2 dB(A) bzw. 1 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden eingehalten.

Im Bereich der **1. Obergeschosse** werden in den Parz. 2, 13, u. 21 zur Tagzeit an den Westfassaden die Orientierungswerte um 1 dB(A) geringfügig überschritten, ebenso im 2. OG der Parz. 2. In Parz. 25 wird an der Westfassade der Orientierungswert im 1. OG um 3 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) werden eingehalten, ausgenommen in Parz. 20. Dort wird mit 60 dB(A) im 1. OG auch der Immissionsgrenzwert (59 dB(A)) leicht überschritten. An den übrigen Fassadenseiten werden die Orientierungswerte eingehalten, ausgenommen Parz. 26 hier wird auch an der Südfassade im 1. OG der Orientierungswert um 1 dB(A) geringfügig überschritten. Zur Nachtzeit werden im 1. OG an den West- und Nordfassaden in allen an die St 2027 angrenzenden Parzellen die Orientierungswerte (OGW) leicht überschritten, ausgenommen bei Parz. 27. Dort tritt eine leichte Überschreitung der OGW nur an der Westfassade auf, in den Parzellen 13 und 26 auch an den Südfassaden. Die IGW (49 dB(A)) jedoch werden eingehalten, ausgenommen mit 52 dB(A) bzw. 50 dB(A) an den Westfassaden der Parz. 20 und 26. Im **2. OG** der Parz. 2 werden zur Nachtzeit an der West- und Nordfassade die OGW überschritten, die IGW jedoch eingehalten.

In der Abwägung u. a. unter dem Aspekt flächensparenden Bauens und maximaler Wohnraumschaffung wird diese zumeist geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte für zumutbar erachtet bzw. kann diese durch bauliche oder passive Schallschutzmaßnahmen unproblematisch ausgeglichen werden und können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden.

Allgemein gilt: Aktive bauliche und / oder passive Schallschutzmaßnahmen sind zum Schutz der geplanten Nutzungen vor Verkehrslärm in Bereichen mit einer Überschreitung der Orientierungswerte (Tag/ Nacht 55/ 49 dB(A)) des Beiblattes 1 der DIN 18005:2023-07 zu empfehlen. In Bereichen mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) sind diese zwingend erforderlich.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm der Staatsstraße St 2027, („Krumbacher Straße“) und der Bundesbahnstrecke Ulm – Augsburg – München können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch die in den Festsetzungsvorschlägen getroffenen aktiven baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die als Standort für eine Nahwärmezentrale vorgesehene Parzelle 1 wurde analog der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche ausgewiesen, um die Fläche bei etwaiger Nichtrealisierung des Nahwärmeprojektes einer sinnvollen, vorzugsweise gewerblichen Nutzung, zuführen zu können.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Auf die in Anl. 3 der Begründung beigefügte schalltechnische Untersuchung, mit Vorschlägen zum baulichen/ passivem Schallschutz, wird verwiesen.

Für den nach Bauvorlagenverordnung (BauVorlV) vorzuweisenden baulichen Schallschutznachweis sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 zu beachten. Die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel (höchster Pegelwert) sind für den Bereich WA in Anl. 5.1 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan dargestellt und die MI-Fläche Parz. 1 in Anl. 7.1. Mit Ausnahme der Westfassaden der an die St 2027 angrenzenden Grundstücke (Parz. 2, 13, 20 u. 26) sowie der Südfassade der Parzelle 26 wird im WA an allen Fassaden der Grenzwert < 61 dB(A) eingehalten.

Im MI (Parz. 1) wird der maßgebliche Außenlärmpegel außer an der Westfassade auch an der Nord- und Südfassade überschritten. Hier sind ggfls. je nach Nutzung des Grundstückes geeignete grundstücks- oder bauwerksbezogene Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen und nachzuweisen.

Gemäß den bayerischen technischen Baubestimmungen (BayTB), Anl. A Teil 5.2/1 ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich, wenn

- a) der *Bebauungsplan festsetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) oder*
- b) der *"maßgebliche Außenlärmpegel" (Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01) gleich oder höher ist als*
 - 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien
 - 66 dB(A) bei Büroräumen

22.0 Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Dinkelscherben:

Gesamtfläche: Fl. Nr. 584, 630, 630/1, 629, 632, 632/1, 631, 632/6

Teilfläche: Fl. Nr. 554; 553/12, 553/2, 553/4 und 553/8.

23.0 Planungsstatistik, Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)

23.1 Planungsstatistik

♦ Gesamtgeltungsbereich BP inkl. Straßenanteil St 2027 und Ausgleichsflächen A1, A2 u. A3	4,641	ha		
♦ Geltungsbereich BP ohne Ausgleichsflächen, inkl. Straßenanteil St 2027	2,946	ha		
♦ Anteil Ausgleichsflächen gesamt	1,695	ha		
♦ Anteil anrechenbare Ausgleichsflächen	1,438	ha		
♦ Straßenanteil St 2027, ohne Geh- u. Radwege	0,044	ha		
♦ Bruttobaufläche (= Geltungsbereich BP inkl. Verkehrsflächen)	2,902	ha		100 %

u. priv./ öff. Eingrünung, aber <u>ohne</u> Straßenanteil St 2027 und <u>ohne</u> Ausgleichsflächen				
♦ Anteil Verkehrsflächen im Baugebiet, inkl. Geh- u. Radwege	0,435	ha	=	14,99 %
♦ Nettobaufläche (= Gesamtfläche aller bebaubaren Grundstücke, ohne Verkehrsflächen, aber inkl. privater u. öffentl. Eingrünung u. Spielplatz)	2,467	ha	=	85,01 %
Summe	2,902	ha	=	100,0 %
♦ Anteil private Ortsrand-/ Grundstückseingrünung	0,159	ha		5,48 %
♦ Anteil öffentl. Eingrünung	0,062	ha		2,14 %

23.2 Träger öffentlicher Belange:

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Bebauungsplanverfahren beteiligt:

1. Landratsamt Augsburg mit Sachgebieten
2. Regierung von Schwaben
3. Staatliches Bauamt Augsburg
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Augsburg
5. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung - BQ
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Augsburg
8. Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach
9. Regionaler Planungsverband Augsburg
10. DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München
11. Eisenbahnbundesamt, München
12. Kreisbrandrat Christian Kannler, Augsburg
13. Deutsche Telekom AG/T-Com
14. LEW TelNet, Augsburg
15. LEW-Verteilnetz GmbH, Augsburg
16. Schwaben Netz GmbH, Augsburg
17. Bayerischer Bauernverband, Bezirksgeschäftsstelle Schwaben
18. Gemeinde Kutzenhausen
19. Gemeinde Ustersbach
20. Markt Ziemetshausen
21. Markt Zusmarshausen
22. Markt Fischach
23. Landratsamt Günzburg, Untere Naturschutzbehörde